

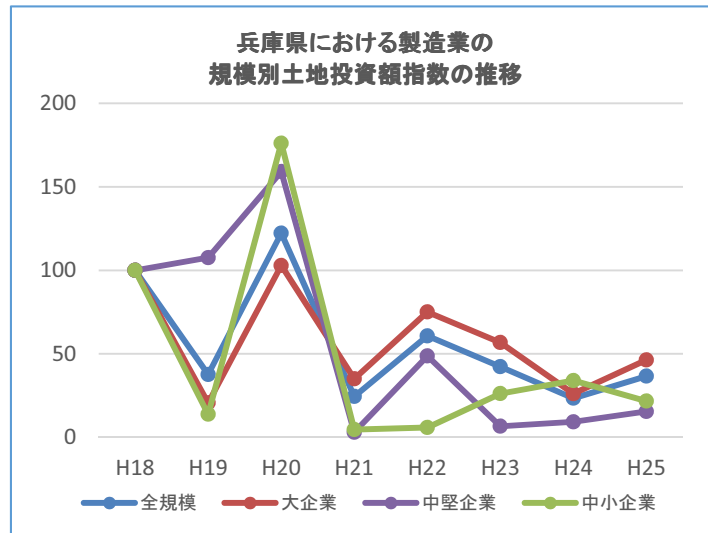
兵庫県三田市の工場地市場

平成 26 年 8 月 6 日

あいき不動産鑑定株式会社

①兵庫県内製造業の土地投資状況

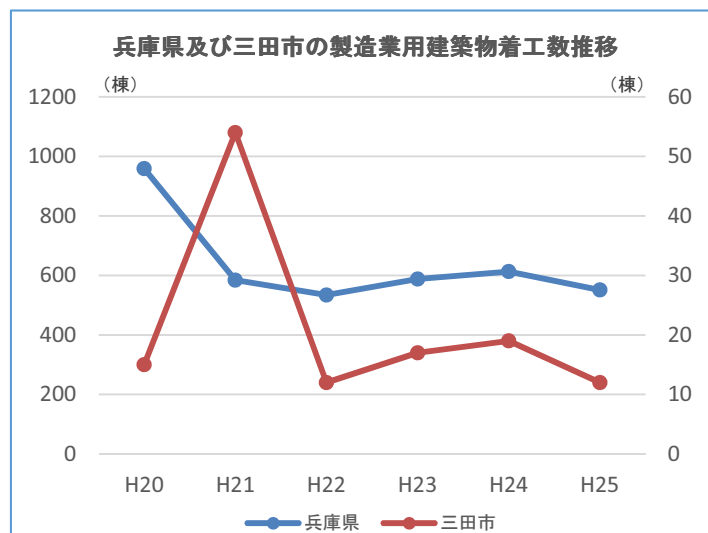
「全国企業短期経済観測調査(兵庫県)」によると、製造業の土地投資額は、大企業・中堅企業においては平成 25 年に増加に転じている。中小企業だけをみると平成 21 年にリーマン・ショック後大幅に落ち込んだ後、緩やかに回復し、平成 25 年は減少している。



※H18 を 100 とする
 ※出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（兵庫県）」をもとにあいき不動産鑑定が作成

②兵庫県及び三田市の製造業用建築物着工数

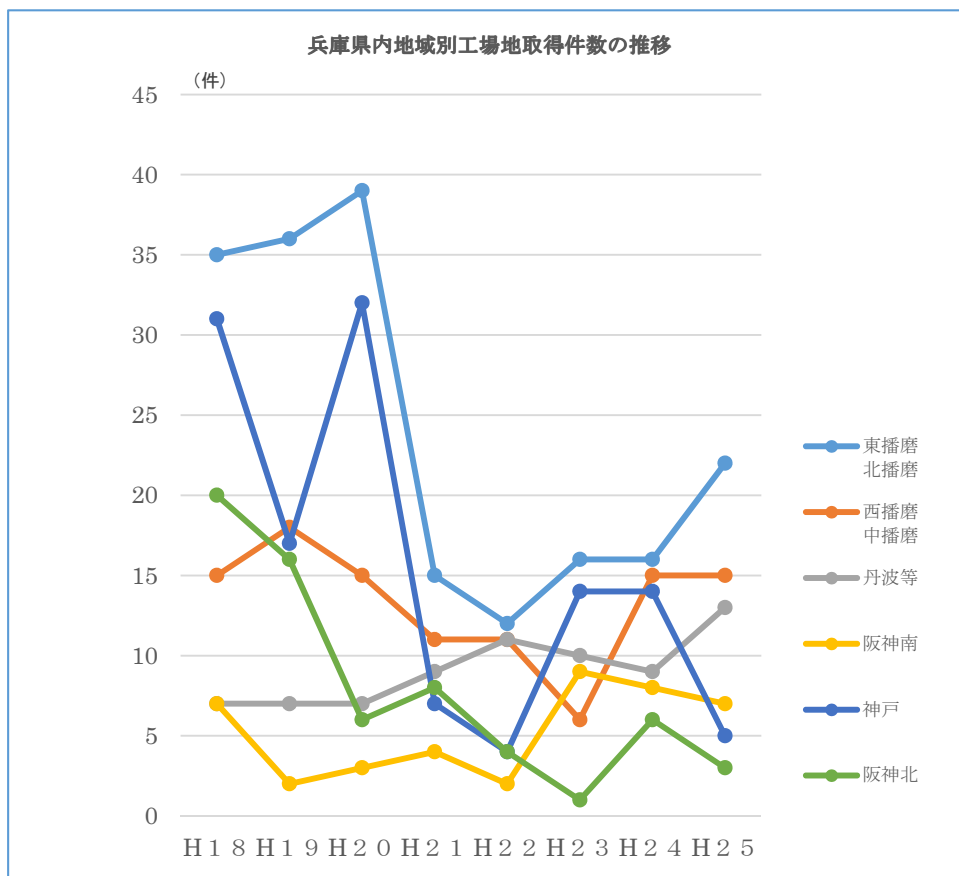
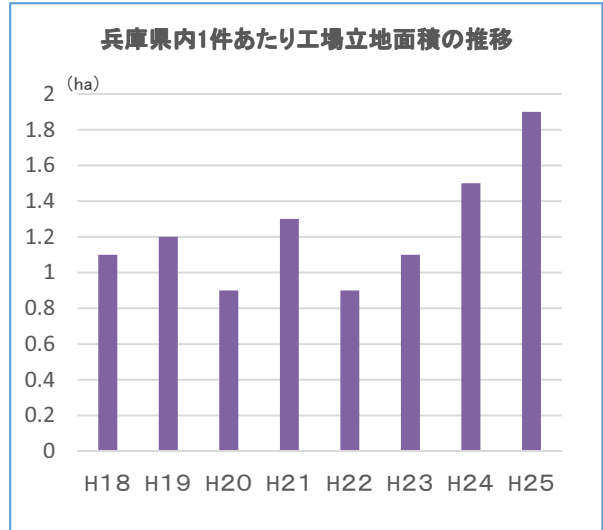
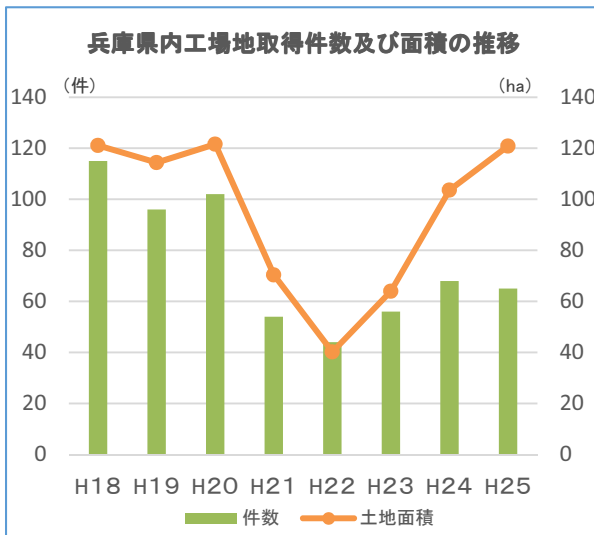
兵庫県の製造業用建築物着工数は平成 21 年以降ほぼ横ばいで、平成 25 年にはやや減少している。三田市についても同様である。



※出典：国土交通省「建築着工統計」をもとにあいき不動産鑑定が作成

③兵庫県内工場地取得動向

兵庫県内地域別工場地取得件数をみると、東播磨・北播磨地方(高砂市・西脇市・三木市等)は平成23年以降増加傾向にあり、平成25年は兵庫県全体の件数の3分の1を占めている。西播磨・中播磨地方(相生市・たつの市・姫路市等)も平成24年以降増加傾向にある。一方阪神南・神戸・阪神北地域はともに平成25年に減少している。



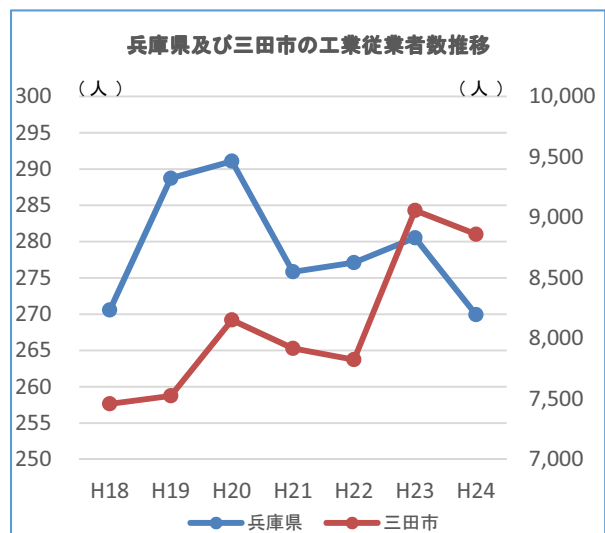
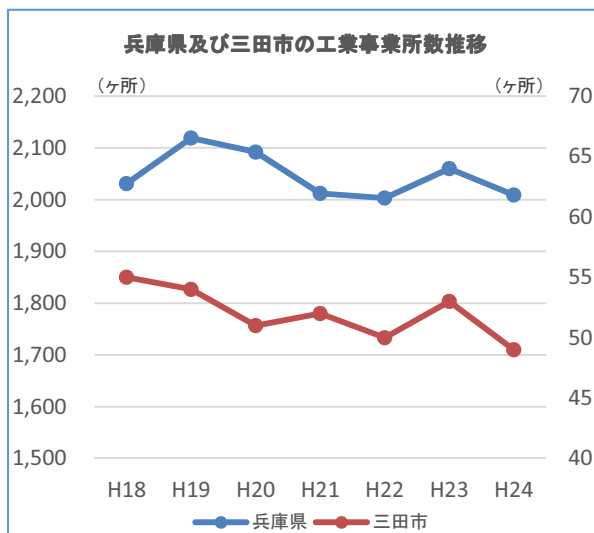
※工場(研究所含む)を建設する目的をもって1000㎡以上の用地を取得した事業者が対象
 ※出典：経済産業省「近畿地区工場立地動向調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

兵庫県庁産業立地課への聴取によると、

1. 大型物流倉庫の需要が高いのは相変わらずで、特に沿岸部や高速 IC に近いところでは土地がない状況
2. H25 年は上半期 39 件に対して下半期 26 件と伸び悩んだのは、設備投資減税拡充の動向を企業が様子見していたのではないかと予想される。(年末に拡充が確定したため、H26 上半期は立地増加の勢いが戻る予想)
3. 阪神間では、工場が撤退しても、地価が高い上に住宅が近接することによる制約(騒音・振動・排気ガス等の苦情)が多いので、住宅地になる傾向が強い。
4. 三田市は、高速の IC が近く流通の点からも、神戸・大阪からの通勤圏内であり労働力確保の点からも、住宅が近接しておらず環境の点からも有利であり、阪神間から撤退した工場の受け皿となっている。
5. 三田市には 4 つの産業団地があり、そのうち北摂三田第二テクノパークでは新規造成中。1 期の分譲地は 7 割くらい制約済み。
6. 産業団地内の土地は団地外の土地より、敷地規模が大きいという点で需要が高い。(立地件数は 65 件中 19 件)

④兵庫県及び三田市の工業事業所数等状況

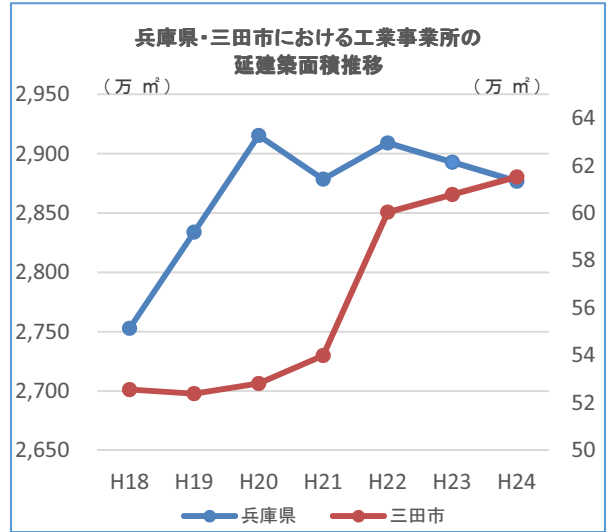
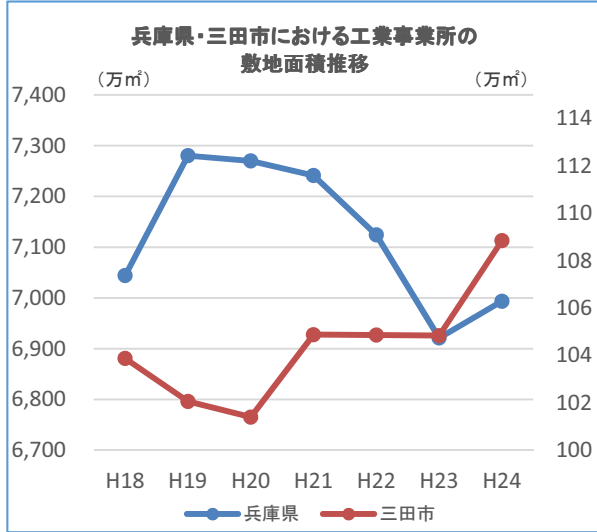
工業事業所数は、兵庫県及び三田市ともに、ゆるやかな減少傾向にある。工業従業者数は、兵庫県は平成20年のリーマンショック以降減少傾向にあるが三田市は増加傾向にあり平成22年に約7800人に対して平成24年は約8800人である。



※従業者数30人以上の事業所を対象
 ※出典：兵庫県「工業統計調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

工業事業所の敷地面積(合計)は、兵庫県は全体的に平成20年から平成23年までは減少し、平成24年に増加に転じている。三田市は平成21年以降増加傾向にあり、平成20年に約101万㎡に対して平成24年は約109万㎡である。

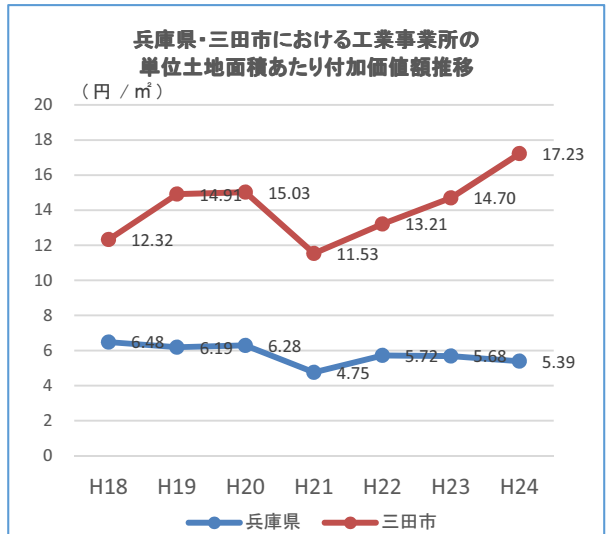
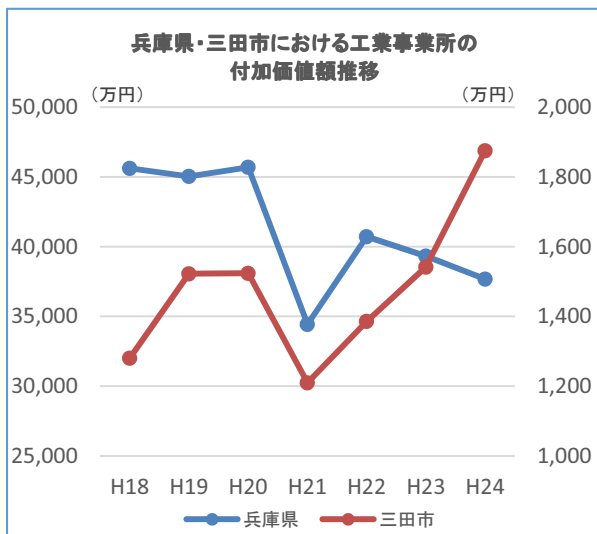
工業事業所の延建築面積は、兵庫県は平成20年以降緩やかな減少傾向であるのに対し、三田市は平成19年以降増加しており、平成19年に約52万㎡に対して平成24年は約61万㎡である。



※従業者数30人以上の事業所を対象
 ※H23はデータがなかったためH22とH24からの予測値
 ※出典：兵庫県「工業統計調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

工業事業所の付加価値額(平均)は、兵庫県は平成20年以降減少傾向であるのに対し、三田市は平成22年以降増加傾向にあり、平成21年に約1200万円に対して平成24年は約1900万円である。

工業事業所の単位土地面積あたり付加価値額については、兵庫県は近年約5.5円/㎡でほぼ横ばいで推移している。三田市は平成22年以降増加傾向にあり、平成21年に約11.5円/㎡に対して平成24年は約17.2円/㎡である。



※従業者数30人以上の事業所を対象
 ※出典：兵庫県「工業統計調査」をもとにあいき不動産鑑定が作成

⑤需給動向

以上より、兵庫県の工業生産規模は緩やかに縮小しているのに対して、三田市は事業所数としては減少するも、従業者数・敷地面積・延建築面積・付加価値額は増加しており、近年工業生産規模は拡大、工業地の需要につながっているといえる。これらは三田市が、阪神間よりも地価は安い、IC等インフラ面で有利であること、交通利便性の良さから労働力確保が容易であることから、労働集約型で効率化された事業を可能にしていることに起因すると考えられる。その結果単位面積あたり付加価値額も兵庫県全体の3倍以上となっているが、工業地の需要としては、これらの効率化が可能となる敷地規模の大きいもの(1万㎡以上)が中心となると予想される。

平成 26 年 8 月 6 日 あいき不動産鑑定株式会社作成